

**Commissione consiliare permanente
TERRITORIO**

Verbale n. 19 del 18 novembre 2025

L'anno duemila venticinque addì diciotto del mese di novembre alle ore 18.15 si è riunita nella sala consiliare della sede di Piazza Matteotti, la Commissione consiliare permanente **TERRITORIO**.

Sono presenti o assenti i Consiglieri:

Commissione TERRITORIO	Presenti	Assenti
TESTA Francesco sostituito da PATRINI Giovanna	5	
LO PALO Pinuccia	2	
GJONI Martin	2	
PASCIUTI Stefano		1
COPPO Marina	3	
MAVIGLIA Roberto	1	
BRAMBILLA Valerio		1
BORNAGHI Elena	1	
TOTALE	14	2

ASSENTI: Testa, Pasciuti, Brambilla che entra alle ore 18.53

PRESENTI: Lo Palo, Gjoni, Coppo, Maviglia, Bornaghi, è presente la Consigliera Moreschi.

Risultano presenti un numero di componenti che rappresentano n. 14 voti ponderali.

Assessori presenti:

- Deborah BUCCA

Partecipano alla riunione:

- i tecnici redattori del documento di cui al punto 1.: dott. Giunta Matteo, ing. Balbo Alessandro e dott. Breviglieri Pietro
- Il tecnico incaricato del regolamento di cui al punto 2.: Geom. Giorgio Cipolla

ORDINE DEL GIORNO:

- Proposte di deliberazione prossimo Consiglio comunale;
- Varie ed eventuali.

In assenza del Presidente e del Vicepresidente, assume la presidenza il Consigliere anziano Marina COPPO, come da regolamento sul funzionamento del Consiglio comunale e delle Commissioni consiliari.

La Consigliera Coppo fa presente che è la seconda volta consecutiva della Convocazione Commissione Territorio in cui sono assenti sia Presidente che Vicepresidente, senza che la Commissione stessa abbia ricevuto alcun preavviso, pur essendo in presenza di ospiti esterni e di temi importanti. Per il futuro si auspica una maggior attenzione alla preparazione di questi momenti.

Verbalizza la Vicesegretaria dr.ssa Diamela Di Donato.

Constatata la presenza del numero legale, si dichiara aperta la seduta.

PROPOSTE DELIBERAZIONI DI CONSIGLIO COMUNALE

La Commissione inizia l'esame della seguente proposta di deliberazione da sottoporre al prossimo Consiglio comunale:

1. Approvazione dello studio comunale di gestione del rischio idraulico ai sensi dell'art. 14 del R.R. n. 7/2017 e s.m.i.

L'ing. Bianchi Maurizio – Responsabile Settore Governo del Territorio dà lettura del punto all'ordine del giorno, presenta i tecnici e illustra brevemente l'iter procedurale del documento anche con CAP.

Segue la presentazione del documento da parte del tecnico dott. Breviglieri, lo stesso informa sui contenuti che partono dallo studio del territorio elaborato per automatismi che caratterizzano il territorio diviso in due macro-unità con proprie caratteristiche di impermeabilità delle acque che impattano sul tessuto consolidato e contribuisce a valle alla costituzione di piene.

Il documento definisce soluzioni strutturali che comportano interventi a livello locale e soluzioni più a carattere generale alternative per minimizzare i servizi legati al verificarsi di eventi.

L'ing. Balbo illustra più nel dettaglio il documento partendo dalle verifiche (con simulazioni idrauliche) distinte a seconda delle frequenze degli eventi.

La parte topografica è stata ricostruita a livello modellistico della rete.

Dall'analisi dello stato di fatto è poi stato definito il pacchetto degli interventi sia a livello di proposta di opere che di interventi strutturali durante l'evento di piena e di emergenza e che, quindi, coinvolgono diversi soggetti del territorio.

Dal documento di Cap Holding si illustra il documento e gli elementi di rischio (es. impianto di sollevamento che si può interrompere) e che quindi rappresentano elementi di attenzione in fase di gestione dell'emergenza.

Vengono rappresentati i corsi d'acqua e le zone allagabili, ma di competenza di altri entri come la Regione, ma che devono essere noti.

Esiste anche la terza criticità legata al modello idraulico, un simulatore della realtà può presentare elementi sovrastimati o sottostimati.

L'ing. Balbo illustra con slides le simulazioni della rete di 75 km, rete mista (acque meteoriche e acque nere nella stessa condotta) con modello accoppiato che simula funzionamento tubazioni sottoterra e, con modello bidimensionale, l'esondazione lungo le strade in base alla tipografia che viene fornita e che consente di simulare il reale funzionamento della fognatura e delle acque esondate.

Il modello è stato tarato su eventi reali per verificare con portate al colmo se vi siano situazioni di superamento criticità, si simula ulteriore evento e se il modello ripercorre ciò che è successo nel precedente evento, vengono tarati i parametri del modello per poi essere approvato.

Da queste simulazioni sono emerse situazioni di possibili esondazioni e allagamenti, le aree che hanno trovato riscontro: via Leonardi da Vinci e via Einstein con quota più bassa rispetto alla rete e con sottodimensionamento che può portare a potenziale allagamento.

Piccoli allagamenti che non hanno trovato riscontro sul territorio che però sono stati evidenziati. Criticità in via Papa Giovanni XXIII e via Papa Pacelli dove corre il collettore consortile.

Sono evidenziati altri due interventi con mappe azzurre indicanti l'allagamento.
Altre zone: SP 104 – via Milano e p.zza Gobetti.

In alcuni punti le zone verdi sono sopraelevate e nel momento di forte evento meteorico le aree verdi buttano acqua verso la strada con allagamento che si propaga verso la strada. Si propongono zone di infiltrazione acqua in loco.

Viene illustrato, infine, il tipologico di sezione.

18.53 - *Entra il Consigliere Brambilla.*

Commissione TERRITORIO		Presenti	Assenti
TESTA Francesco sostituito da PATRINI Giovanna	Lega Salvini Lombardia	5	
LO PALO Pinuccia	Giorgia Meloni Fratelli d'Italia	2	
GJONI Martin	Forza Italia Io scelgo Cassano Groppello Cascine	2	
PASCIUTI Stefano	Gruppo Misto		1
COPPO Marina	Partito Democratico	3	
MAVIGLIA Roberto	Cassano Etica Ecologista	1	
BRAMBILLA Valerio	Noi per Cassano	1	
BORNAGHI Elena	Cassano Obiettivo Comune	1	
TOTALE		15	1

Risultano presenti un numero di componenti che rappresentano n. 15 voti ponderali.

Entrano il Sindaco – l'Assessore Cerri – l'Assessore Savino – l'Assessore Capece

Interviene il Sindaco che chiede informazioni in merito al collegamento dello studio con il progetto Città Spugna.

Il tecnico prosegue illustrando l'ultimo intervento relativo alla struttura della zona Villa Borromeo con la presenza di due possibili allagamenti e soluzione di realizzazione di vasca filtrante al di sotto del parcheggio antistante.

Tutte le altre criticità sono risolte attraverso interventi non strutturali come la messa in campo di azioni durante la criticità. Elenca le diverse azioni da recepire nei diversi piani come il piano di emergenza del Comune.

Lo studio individua alcune aree da destinare a misure di invarianza che potenzialmente possono essere multiscopo, generalmente aree verdi, per ritardare il picco di piena e garantire il buon funzionamento della rete locale.

Seguono gli interventi dei Consiglieri:

GJONI: chiede se alcune simulazioni abbiamo dato esito negativo come in corrispondenza del sottopassaggio verso ferrovia e del sottopassaggio verso centro sportivo e quello verso Vaprio.
Risposta: i sottopassi sono soggetti a interventi non strutturali, punti da attenzionare durante evento perché è più facile che si venga a creare il problema.

BORNAGHI: Chiede gli interventi non strutturali se siano già compresi nel piano emergenza di recente approvazione.

Inoltre, chiede se nel nuovo PGT, di cui è già stata approvata la VAS, deve essere inserito lo stesso strumento. Risponde l'ing. Bianchi informando che sarà approvato a parte rispetto al PGT. Il dott. Breviglieri informa che i contenuti dei due documenti sono già allineati, ma a carattere generale. Formalmente la Convenzione con CAP prevede che il Comune prenda atto dello studio comunale di gestione del rischio idraulico e che CAP successivamente provveda agli adeguamenti della rete, mentre il Comune andrà a verificare la necessità di variante nel Piano dei Servizi.

MAVIGLIA: Molti degli interventi proposti sono interessanti e anche gradevoli dal punto di vista urbano, tuttavia, chiede di sapere a quanto ammontano economicamente gli interventi.

Risponde l'ing. Balbo evidenziando che gli interventi non sono particolarmente onerosi in quanto realizzabili per lo più su aree già a verde e di proprietà pubblica.

Il Consigliere dà evidenza del fatto che le competenze tra CAP e il Comune non sono ben definite. Sappiamo che CAP è un'azienda pubblica attualmente sana, però essendo appunto azienda pubblica l'azione politica dei Sindaci è che CAP debba destinare in prospettiva la tariffa di fognatura ad interventi di modernizzazione, miglioramenti e aggiornamenti della rete.

Il Consigliere Anziano, che assume la presidenza, chiede alla Commissione di esprimere parere così come previsto dal Regolamento vigente.

Esito:

Nulla da rilevare

Si dà atto che non vengono richieste ulteriori modifiche o integrazioni alla proposta di deliberazione CC n. 81 del 11/11/2025.

La Commissione con voti UNANIMI esprime parere FAVOREVOLE alla prosecuzione dell'iter della proposta.

La Commissione prosegue con l'esame della seguente proposta di deliberazione da sottoporre al prossimo Consiglio comunale:

2. Criteri e procedure per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione vincoli convenzionali aree PEEP – PIP ed Edilizia convenzionata - Approvazione Regolamento e schema tipo di perizia estimativa.

Assume la Presidenza il Vicepresidente Consigliere Brambilla Valerio.

È presente il geom. Cipolla per illustrare il punto all'ordine del giorno.

È presente il Sindaco e l'Assessore Bucca.

L'Assessore Bucca ringrazia il tecnico per il lavoro svolto.

L'ing. Bianchi dà lettura del punto all'ordine del giorno.

Interviene il geom. Cipolla che illustra l'argomento evidenziando che la necessità di approvare il regolamento all'ordine del giorno è conseguenza del susseguirsi delle normative in materia che hanno creato notevoli fraintendimenti e incertezze normative tale da impedire l'espressione di valori di stima che potessero dare certezza all'ente al fine di stabilire cifre non fossero fuori misura.

Si tratta di stabilire il valore delle aree del diritto di superficie da riconoscere al Comune perché diventino di piena proprietà dell'intestatario senza sdoppiamento tra proprietà del fabbricato abitato e proprietà dell'area.

Il Comune può cedere l'area al proprietario dietro cifra in misura pari al 60% del valore dell'area (legge del '98) a cui viene detratto il corrispettivo a suo tempo versato da soggetto edificatore, aggiornato con indice ISTAT all'attualità. La differenza tra questi costi determina il corrispettivo che

il soggetto, in quota millesimale, deve versare al Comune per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà piena.

A questo deve essere aggiunto il valore per l'eliminazione dei vincoli convenzionali e la resa al libero mercato dell'unità immobiliare. Il corrispettivo è determinato da decreto ministeriale del 2020.

La stima dell'area viene eseguita con il metodo del costo di trasformazione con ipotetico bilancio economico di un intervento residenziale in cui si quantifica il valore del fabbricato con parametri stabili da Agenzia dell'Entrate seguendo i valori dell'Osservatorio del mercato immobiliare a cui viene detratto il costo per la realizzazione di questo ipotetico edificio.

La norma è assimilabile con valori diversi, sia all'edilizia residenziale che agli insediamenti produttivi e attività terziarie.

La seconda parte da approvarsi con il regolamento è relativa allo schema tipo di perizia.

Interviene l'ing. Bianchi informando che verrà chiesto un costo aggiuntivo per ogni richiesta di 500 euro al pari di ogni costo peritale.

Seguono gli interventi dei Consiglieri:

BORNAGHI: Chiede di conoscere da quali zone arrivano principalmente le richieste.

Ing. Bianchi risponde che ad esempio sono arrivate principalmente dal comparto produttivo Cascina Casotta in cui vi sono 16 condomini tutti interessati più svariati appartamenti in PEEP.

MAVIGLIA: evidenzia come una volta il calcolo era effettuato dai tecnici comunali.

Ing. Bianchi risponde che la normativa ora prevede calcoli complessi come declarati dal Geom. Cipolla e che è necessario garantirsi da eventuali futuri contestazioni.

COPPO: chiede se i 500 euro sono vincolati all'edilizia.

Ing. Bianchi: sono somme che si introitano in conto capitale come le alienazioni.

Il Vicepresidente chiede alla Commissione di esprimere parere così come previsto dal Regolamento vigente.

Esito:

Nulla da rilevare

Si dà atto che non vengono richieste ulteriori modifiche o integrazioni alla proposta di deliberazione CC n. 82 del 11/11/2025.

La Commissione con voti UNANIMI esprime parere FAVOREVOLE alla prosecuzione dell'iter della proposta.

Esauriti i punti all'o.d.g. il Presidente alle ore 19.37 dichiara chiusa la seduta.

Si dà atto che il presente verbale, redatto in forma sommaria, viene trasmesso al Sindaco, al Presidente del Consiglio comunale, ai membri della Commissione e ai Capigruppo consiliari nonché pubblicato nell'apposita sezione del sito web istituzionale.

IL CONSIGLIERE ANZIANO per il punto 1.

Marina COPPO

IL VICE PRESIDENTE – per il punto 2.

Valerio BRAMBILLA

LA VICESEGRETARIA
Di Mela dott.ssa DI DONATO